

Mietrecht

Entschädigungstaugliche Beeinträchtigung
der Mietrechte iSd § 8 Abs 3 MRG

Grundbuchsrecht

Keine grundbücherliche Eintragung von
Einzelunternehmen unter ihrer Firma

Steuerrecht

Vorsteuerabzug bei Grundstücksumsätzen

Forum Immobilientreuhänder

Fragen zur Provision des makelnden
Hausverwalters

Fragen zur Provision des makelnden Hausverwalters

CHRISTOPH KOTHBAUER

§ 6 Abs 4
MaklerG;
§§ 20, 21 IMV

Makelnder
Hausverwalter;
Eigengeschäft;
familiäres oder
wirtschaftliches
Naheverhältnis

In der mit 1. 9. 2010 neugestalteten Immobilienmaklerverordnung (IMV neu)¹⁾ klaffen nunmehr bei Wohnungsvermittlungen die Provisionshöchstsätze für den bloß vermittelnden Immobilienmakler einerseits und den auf der betreffenden Liegenschaft auch verwaltenden Immobilienmakler andererseits stärker auseinander.²⁾ Es stellt sich die Frage, wie zwischen den beiden genannten Bereichen der Wohnungsvermittlung (bloße Maklertätigkeit gegenüber Erbringung der Vermittlungsleistungen durch den Hausverwalter) eine klare Abgrenzung vorgenommen werden kann.

Eingeschränkte Provision für den wohnungsvermittelnden Hausverwalter³⁾

Mieterhöchstprovision: Vermittelt ein Immobilienverwalter einen Mietvertrag über eine Wohnung, die in einem Haus gelegen ist, mit dessen Verwaltung er betraut ist, so darf die mit dem Mieter vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung die Hälfte der sonst zu berechnenden Beträge nicht übersteigen (§ 21 Abs 1 IMV neu). Im Klartext heißt das: Vermittelt der Immobilienverwalter eine Wohnung in einem von ihm verwalteten Haus, so beträgt die Mieterhöchstprovision bei einem unbefristeten Vertragsverhältnis oder bei einer Befristung von mehr als drei Jahren eine Bruttomonatsmiete und bei einer Befristung bis zu drei Jahren eine halbe Bruttomonatsmiete.

Vermieterhöchstprovision: Vermittelt ein Immobilienverwalter einen Wohnungsmietvertrag in einem von ihm verwalteten Haus, so darf die mit dem Vermieter vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung bei einem unbefristeten Mietvertrag oder bei einer Befristung von zwei Jahren oder mehr den Betrag des zweifachen monatlichen Bruttomietzinses nicht übersteigen (§ 21 Abs 1 IMV neu). Wird hingegen vom makelnden Hausverwalter ein auf weniger als zwei Jahre befristeter Wohnungsmietvertrag vermittelt,⁴⁾ so darf die mit dem Vermieter vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung den Betrag des einfachen monatlichen Bruttomietzinses nicht übersteigen (§ 21 Abs 2 IMV neu).

Vermittlung durch den Hausverwalter im Wohnungseigentum: Wie bisher bestehen keine „verwalterspezifischen“ Beschränkungen der Höchstprovision, wenn an der vermittelten Wohnung Wohnungseigentum besteht und der Auftraggeber nicht Mehrheits-eigentümer der Liegenschaft ist (§ 21 Abs 3 IMV neu). Vermittelt also der Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage einen Mietvertrag über eine im Wohnungseigentum stehende Wohnung, und ist der vermietende Wohnungseigentümer nicht gleichzeitig Mehrheitseigentümer der Liegenschaft, so gelten die „normalen“ Provisionshöchstsätze nach § 20 IMV neu (= drei Bruttomonatsmieten auf Vermieterseite; auf Mieterseite bei unbefristeten oder auf mehr als drei Jahre befristeten Verträgen zwei Bruttomonatsmieten,

bei auf bis zu drei Jahren befristeten Verträgen eine Bruttomonatsmiete).

Wie sind Naheverhältnisse zwischen Verwalter und Makler zu beurteilen?

Die Beschränkungen des § 21 Abs 1 und 2 IMV neu kommen jedenfalls zum Tragen, wenn zwischen Verwalter und Makler Identität besteht. Bei einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis zwischen Verwalter und Makler wird wohl eine Abgrenzung analog zu § 6 Abs 4 MaklerG (welcher das Naheverhältnis zwischen dem Makler und einem der Vertragspartner des zu vermittelnden Geschäfts thematisiert und diesbezüglich durchaus denselben teleologischen Prämissen folgt) vorzunehmen sein: Ist die Verflechtung zwischen Verwalter und Makler so eng, dass hinsichtlich desmittlungsauftrags von einem Eigengeschäft des Verwalters ausgegangen werden kann (etwa bei beherrschendem Einfluss des Verwalters auf den Makler oder umgekehrt), so werden die eingeschränkten Provisionshöchstsätze des § 21 Abs 1 und Abs 2 IMV beachtlich sein. Bei einem bloß „sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis“ zwischen Verwalter und Makler (welches also die Intensität eines Eigengeschäfts in wirtschaftlicher Hinsicht nicht erreicht) werden hingegen die „normalen“ Provisionshöchstsätze nach § 20 IMV neu heranzuziehen sein. Diesfalls wird aber auf Grund der vorliegenden Kette von Naheverhältnissen (der Verwalter steht in einer Nahebeziehung zum Vermieter, der Makler wiederum in einer Nahebeziehung zum Verwalter) bei sonstigem Provisionsverlust jedenfalls eine unverzügliche (im Konsumentengeschäft nach § 30 b Abs 1 KschG schriftliche!) Aufklärung über das (indirekte⁵⁾) Naheverhältnis zwischen Makler und Vermieter iSd § 6 Abs 4 MaklerG erfolgen müssen.

FH-Doz. Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh in Wien.

Kontakt: c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

- 1) Siehe hierzu *Rainer* im Editorial, *immolex* 2010, Seite 229.
- 2) Siehe sogleich.
- 3) Ein Provisionsanspruch steht freilich dem makelnden Verwalter generell nur dann zu, wenn er über die gewöhnliche (mit dem Verwalterhonorar abgoltene) Verwaltungstätigkeit hinausgehende, den Mietvertragsabschluss fördernde Leistungen erbringt.
- 4) Auf Grund § 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG ist eine solch kurze Befristung nur bei Wohnungsmietverträgen außerhalb des MRG durchsetzbar, etwa bei Dienst-, Natural- oder Werkwohnungen (§ 1 Abs 2 Z 2 MRG) oder Wohnungen, die als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung angemietet werden (§ 1 Abs 2 Z 4 MRG).
- 5) Sofern nicht auf Grund eines – Naheverhältnisse in jeweils zwei Richtungen umfassenden – „Beziehungsdreiecks“ zwischen Vermieter, Verwalter und Makler (im Gegensatz zu einer linearen „Beziehungskette“ Vermieter > Verwalter > Makler) ohnehin schon ein direktes Naheverhältnis zwischen Vermieter und Makler besteht.